

## Entwicklung ZOM-Areal in Wetzikon

«Newsstreet One»

Wettbewerbstext

### **Zürcher Oberland Medien AG**

Die Zürcher Oberland Medien AG hat entschieden, ihr Grundstück besser zu nutzen und verbesserte betriebliche Voraussetzungen für die Zukunft zu schaffen.

Das bestehende Gebäude wurde Anfang der 30er Jahre von der ZOM erbaut und ist bis heute der Firmensitz. Die ZOM ist das führende Verlags- und Medienhaus der Region. Sie ist Herausgeberin von Tageszeitungen, Wochenzeitungen und Betreiberin eines Online-Portals

Wetzikon ist mit fast 25'000 Einwohnern die sechstgrösste Stadt des Kantons Zürich. Für Zugreisende bei der Ankunft oder Vorbeifahrende auf der Rapperswiler- bzw. Zürcherstrasse präsentiert sich Wetzikon jedoch nicht städtisch. Dies soll sich ändern: Der Neubau des Verlags- und Medienhaus der Zürcher Oberland Medien ist der erste Schritt in Richtung eines städtischen Auftretens von Wetzikon.

Das Areal des Verlags- und Medienhaus der Zürcher Oberland Medien liegt zentral in direkter Nachbarschaft zum Bahnhof und Bushof Wetzikon. Die nähere Umgebung des Perimeters ist sehr heterogen geprägt. Es grenzen die stark verkehrsbelastete Rapperswiler Strasse wie auch das Gestaltungsplangebiet Pestalozzistrasse an. Im weiteren Umfeld befinden sich ortsbedeutende oder denkmalgeschützte Bauten wie die Villa Gubelmann oder das Schulhaus Büel. Neben der städtebaulichen Situation reagieren wir mit dem Neubau des Verlags- und Medienhauses auch auf die gesellschaftliche Diskussion über die Rolle der Medien in Zeiten der Digitalisierung. Nicht nur kommunikativ, sondern auch baulich wird ein Maximum an Transparenz und Offenheit geschaffen: Das Gebäude ist über die «News Street» sowohl über die Spital- wie auch über die Pestalozzistrasse zugänglich und durchquerbar. Raumhohe Verglasungen ermöglichen es, die Medienschaffenden bei ihrer Arbeit zu beobachten. Transparenz trägt dazu bei, die Grenzen zwischen «ausen» und «innen» etwas aufzulösen.

Ein weiterer Schwerpunkt des Entwurfes lag beim Thema Vernetzung: Alle Erschliessungsflächen wurden vor dem Hintergrund der Prämisse gestaltet, dass Erschliessungsflächen auch Kommunikationsflächen sind und somit Flächen um die Bewohner untereinander, die Bewohner mit den Mitarbeitenden der ZOM, die Öffentlichkeit mit den Bewohnern und den Mitarbeitenden der ZOM zu vernetzen. So betreten beispielsweise auch die Bewohner das Gebäude über die «News-Street». Die 59 Wohneinheiten werden ökonomisch nur mittels zweier Liftanlagen in den Punktbauten erschlossen. Der Riegelbau entlang der Rapperswilerstrasse verfügt über eine Laubengangerschliessung. Die Erschliessungsflächen werden ergänzt um grosse Raumaufweitungen im Sinne von Sitzplätzen oder Terrassen, die zu einer gemeinsamen Nutzung des Aussenraumes animieren sollen.

## **Verflechtung der Räume**

Ziel ist es, innerhalb des strengen Rasters einen Ort mit eigenen Qualitäten zu schaffen, sich in die Quartierstruktur einzufügen und gleichzeitig das Strassenbild mit einem eigenen Gesicht zu bereichern. Es soll ein Hybrid entstehen das als Medienhaus erkennbar ist, obwohl es zum grössten Teil aus Wohnungen besteht, und gleichzeitig das Gebiet um den Bahnhof als urbanes Quartier aufwertet. Es soll aus unterschiedlichen Geschäftsbereichen bestehen mit spezifischen Anforderungen an die Räumlichkeiten und hohem Anspruch an Funktionalität was eine grosse logistische Leistung auf begrenztem Raum erfordert.

Der erneute Wachstumsschub in der Stadt Wetzikon legt das Ergänzen des Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebs durch zeitgemässe Stadtwohnungen nahe.

## **Wohnen im Medienhaus**

Die Vielschichtigkeit ist Konzept. Sie besteht in logistischen Bezügen, in Nutzungstraditionen, -Anforderungen und -Möglichkeiten, aber auch in der Gleichzeitigkeit und Mehrfachdeutbarkeit der architektonischen Räume. Die Verflechtung erfolgt auf verschiedenen Ebenen.

## **Arbeits- und Lebenswelten**

Das Entwurfskonzept versucht die richtigen Rezepte und Lösungen für die Urbanität und Stadtleben zu kreieren. Ausgeglichene Volumetrie, in Bezug auf die bestehende Umgebung und die zukünftige städtebauliche Entwicklung, Porosität sowohl auf die Strassenebene als auch im Gebäudevolumen, qualitative Wohn- und Arbeitsräumlichkeiten die auseinander greifen und bezahlbar sind, flexibel, vielfältig, bequem und inklusiv für verschiedene Nutzergruppen vorgesehen.

## **Newsstreet**

Der Neubau vermag für die schwierige städtebauliche Situation eine identitätstiftende Antwort zu geben.

Der Zugang zum Gebäude erfolgt über die Spital- und die Pestalozzistrasse, es entstehen zwei gleichwertige und klare Adressen. Ein interner und öffentlicher Durchgang, in Form von einer grosszügigen, gedeckten Passage «Newsstreet», verbindet die zwei Hausadressen. Die Newsstreet wird zum Rückgrat des Gebäudes. Arbeiten, Wohnen, Verweilen, Besuchen oder einfach durchlaufen. Diese Funktionen machen die Newsstreet zu einem attraktiven und einzigartigen Ort.

## **Back of House**

Ebenfalls an die Newsstreet angebunden befindet sich der öffentliche Innenhof auf der Leutholdstrasse, gegenüber der geplanten Clientis Bank. Eine bequeme Sitztreppe und ein Baum als minimale Platzgestaltung sollen dazu beitragen es zu einem entspannten Aufenthaltsort zu machen. Hier ist es ruhig und hier kann der Mitarbeiter, Bewohner und Besucher angenehm die Zeit verbringen.

## **Volumetrie Mikrokosmos**

Die Volumetrie aus drei Hauptgebäuden bestehend reagiert respektvoll auf ihre Umgebung. Im Südosten, gegenüber der Pestalozzistrasse, übernimmt sie die maximale Fassadenhöhe von 21.5 m und verstärkt die Sichtachse zum Schulhaus Bühl, die mit der grosszügigen Baumallee ergänzt wird. In Richtung Nordwesten wird das Volumen niedriger und somit näher zu den bestehenden, kleineren Nachbarstrukturen. Vor der Rapperswilerstrasse her balanciert das Volumen zwischen den geschützten Altbauten (Bahnhof, Bank, Villa Gubelmann) und den hohen, urbanen Neubauten des Pestalozzi Areals.

Durch das Spiel mit den verschiedenen Höhen im Volumen des Neubaus werden Orte für unterschiedlich ausgerichtete Aufenthaltsräume auf den Terrassen gebildet. Das spielerische, sich nach Innen auflösende Volumen gibt insgesamt die Erscheinung von einem kleinen Stück Stadt in der Stadt, ein attraktiver Mikrokosmos mit den ZO Medien mittendrin.

## **Architektur**

Die Grossform umfasst blockrandartig alle Seiten des Grundstückes. Sie geht dabei sowohl auf die städtebauliche Situation wie auch auf die Vorgaben des Hybrid-Cluster ein. Die Stützen-Platten-Konstruktion bestimmt den architektonischen Ausdruck der kompakten Bebauung und lässt flexible Strukturen zu. Die einfache, aber ausdrucksstarke Rasterfassade ermöglicht die modulare Anordnung einer Vielzahl unterschiedlicher Wohnungstypen

Die Gewerberäume im Erdgeschoss sind der quartiersüblichen Tradition folgend über die Ecken erschlossen und teilweise auch direkt von der inneren Strasse her zugänglich. Offene, laubenartig ausgebildete Treppen im Hof mit direkter Anbindung an die Newsstreet erschliessen die einzelnen Wohnungen und schaffen gleichzeitig eine Verbindung zu den bepflanzten Terrassen. Die Typologie der Wohnungsgrundrisse basiert auf der Rationalität eines Gewerbebaus. Die flexible Nutzung der einzelnen Wohnzonen und offenen Sicht- und Raumbezüge ermöglichen eine verschiedenartig denkbare Zuordnung und Aneignung der Räume.

Das Wohnkonzept basiert auf der Vielfalt der Grundrisstypologien und Wohnungsgrössen. Unterteilbarkeit und Kombinatorik der Räume wird zum Konzept. Urbanes Wohnen soll entstehen. Gemeinnützige Terrassen vor Gemeinschaftsräume oder zwischen den Hauszeilen sind zugänglich für alle Bewohner.

## **Freiräume**

Der Aussenraum reagiert auf die vielseitigen Charakteristiken der Umgebung. Eine homogene, bis zur Fassade verlaufende Belagsfläche mit kieseleingestreutem Farblosasphalt bindet den Neubau in den städtischen Kontext ein. Die Zugänge sind mit grossformatigen Betonplatten akzentuiert. Entlang der Rapperswiler Strasse findet die geplante Baumreihe mit grosskronigen Schnurbäumen ihre Fortsetzung. Für die Alleepflanzung der Pestalozzistrasse wird eine kleinkronige Pflanzung von Baum-Felsenbirnen vorgeschlagen. Die gewählten Baumarten bilden aufgrund ihrer feinblättrigen Belaubung einen feinen Filter zur Architektur und einen lichten Schatten. Sonnige und schattige Bereiche wechseln sich harmonisch ab. Die frische Frühjahrsbelaubung, die weissen Blüten und die farbenfrohe Herbstfärbung bieten zu jeder Jahreszeit einen attraktiven vegetativen Aspekt. Die runden Baumscheiben sind punktuell mit einer wertvollen

Stauden-/Gräserpflanzung unterpflanzt. Runde Sitzelemente aus sandgestrahltem Beton und ein Trinkbrunnen runden das erdgeschossige Freiraumangebot ab. Ein Belag aus grossformatigen Platten mit Kiesfugen verleiht dem sich zur Leutholdstrasse öffnenden Innenhof einen ruhigen Charakter.

Weitere qualitative Aussenräume befinden sich auf den Dachflächen des Neubaus. Zu einem die beiden Gärten auf den Punktbauten wie auch die grosszügige Terrasse auf dem Riegelbau. Während der Ruhe-Garten mit seinen, in die üppige Bepflanzung eingelegten, Terrassen und schmalen Wegen der Ruhe, Entspannung und Regeneration dient, regt der Stadt-Garten dazu, an in Gemeinschaft sich kleinere Hochbeete anzueignen und die Flächen aktiv zu bewirtschaften. Die grosse Dachterrasse auf dem Riegelbau wird zum wichtigsten Ort für gemeinschaftliche Aktivitäten der Überbauung. Ein langer Tisch, in unmittelbarer Nähe zur Gemeinschaftsküche platziert, ist der richtige Ort für gemeinschaftliche Aktivitäten (Grillfest, Geburtstagsfeier, Apéro...). Ergänzt wird das Angebot mit einer grossen Spiel- und Sportfläche mit Kletternetzen und einer Möblierung für Sport- und Spiel. Kletterpflanzen folgen der Fassade und ermöglichen eine lichte Beschattung der Dachterrasse.

### **Tragwerk**

Bei der Tragkonstruktion handelt es sich um eine konsequente Skelettbauweise mit Ortbetondecken und einem vertikal durchgehenden Raster aus vorgefertigten Stützen. Die horizontale Aussteifung gegenüber Wind und Erdbebeneinwirkungen erfolgt über ausgewählte Betonwände und -kerne, wobei viele Wohnungstrennwände auch aus Schallschutzgründen durchwegs betoniert werden. Die Untergeschosse bilden mit betonierten Umfassungswänden einen steifen Kasten, in welchem die Stabilisierungswände eingespannt werden. Das gewählte System schafft insbesondere für die Flächen der ZOM eine grosse Nutzungsflexibilität.

Voraussichtlich ist eine wirtschaftliche Flachfundation mit einer durchgehenden Bodenplatte und lokalen Vertiefungen unter konzentrierten Stützenlasten möglich. Da das zweite Untergeschoss deutlich unter den Grundwasserspiegel reicht, ist für die Ausführung eine wasserdichte, vertikale Baugrubenumschliessung in Form einer rückverankerten Spundwand erforderlich. Der Grundwasserdurchfluss im Endzustand wird durch Sickerstränge unter der Bodenplatte und eine gut wasserdurchlässige Hinterfüllung sichergestellt.

Die Fassadenkonstruktion wird als hochwertige Elementfassade mit horizontalen und vertikalen Betonelementen ausgeführt. Die Füllungen zwischen dem Stützen-Träger-Raster sind mit selbst-tragende Sandwichelemente aus Beton und/oder Bodentiefe Fenster mit Glasbrüstungen, die den Lärm abschirmen und die maximale Solar- und Aussichtsgewinne erlauben. Diese Fassadenmaterialisierung erhöht gegenüber einer verputzten Aussenwärmedämmung die mechanische Festigkeit, und die allgemeine Langlebigkeit solcher Fassaden hat tiefere Sanierungskosten zur Folge. Die Elementbauweise erlaubt eine schnelle, günstige und flexible Fassadenaufbau, die aber einen hochqualitativen, urbanen Eindruck hat. Als Sonnenschutz für die Wohnungen dienen Lamellenstoren. Für die Räumlichkeiten den Gewerbe- und Büroräumen mit den grossen Öffnungen sind spezielle Sonnenschutzverglasungen vorgesehen.

### **Energiekonzept**

Das Energiekonzept beruht auf einer sehr guten Gebäudehülle, solaren Wärme gewinnen, der konsequenten Wärmeerzeugung durch Umweltwärme/ Erdsonden und der

Stromeigenproduktion. Die PV-Anlage auf den Dächern erlaubt die Deckung des Eigenstrombedarfs für Heizung, Warmwasser und Lüftung.

Die Wärmeverluste der Gebäude werden auf ein Minimum reduziert, so dass sie den geforderten Standard unterschreiten. Der Dämmperimeter wird optimiert, damit die Wirkung der Wärmebrücken und die Gebäudehüllzahl effizient und gering gehalten werden. Die Fensterflächen wurden so geplant, dass ein natürlich hoher Beitrag für die Wärmeversorgung im Winter ermöglicht wird. Der sommerliche Wärmeschutz ist mittels aussenliegender Verschattung gewährleistet. Die Eigenschaften der gesamten Aussenhülle ermöglicht einen Standard von Minergie-P.

Die Energieversorgung erfolgt durch ein Wärmepumpensystem, welches im Winter das Heizen und im Sommer das Kühlen übernimmt. Die Fussbodenheizungen können gleichzeitig für eine sanfte, freie Kühlung im Sommer eingesetzt werden. Zusammen mit der hybriden Solaranlage (Photovoltaikanlage in Kombination mit thermischer Solaranlage) auf der wetterfesten Hülle von den drei Flachdächern, kann die Energie zur Wärmeversorgung zu einem grossen Teil erneuerbar erzeugt werden.

Die Gebäudestruktur erlaubt noch mit seiner Elementbauweise, Volumenaufteilung und durchgehende Erschliessungswege eine flexible Nutzung und eine einfache Anpassung an sich ändernde Bedürfnisse. Die einfache und effiziente Struktur lässt die freie Wohnungs- und Gewerbe-Einteilungen und unterschiedlichste Raumgrössen zu. Dauerhafte Oberflächenmaterialien erlauben eine lange Lebensdauer.

Das Projekt ordnet sich somit in die übergeordnete Energiestrategie der Stadt Wetzikon ein.

### **Orientierung an 2000-Watt-Gesellschaft**

Neben der betrieblichen Energieoptimierung müssen im Sinne der 2000-Watt-Gesellschaft der Energiebedarf und die Treibhausgasemissionen für Erstellung, Betrieb und Mobilität tief gehalten werden. Die Photovoltaik-Anlage produziert erneuerbaren Strom, und eine reduzierte Parkplatzzahl durch ein Mobilitätskonzept, dass sehr gut mit dem Nutzungskonzept des Gebäudes (Medienverlag und Wohnungen für junge und ältere Stadtmenschen die vor allem mit dem Velo oder ÖV unterwegs sind) kombiniert werden könnte, optimieren die Werte für die Mobilität.

### **Lärmschutz**

Das Schallschutzkonzept wurde so konzipiert, dass das Projekt keine "roten Räume" nach Zürcher Ampel-Bewertungs-System (FALS) aufweist. Damit kann ein Mehrwert für eine sonnige Südfassade für Wohnnutzungen in Betracht gezogen werden. Mittels Riegelvolumen kann der Einfluss der stark befahrenen Rapperswilerstrasse für das gesamte Projekt minimiert werden. Der Grundriss wurde so angeordnet, dass der Innenschallschutz gewährleistet ist und zwischen den Wohnungen so wenig Störungfelder wie möglich auftreten.